

## **Regulamin rozliczania ciepła**

### **w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy**

#### **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa „Prawo energetyczne” z dnia 10.04.1997r. / Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 – jednolity tekst ustawy /
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. / Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami /
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania / Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami /
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy.

#### **II. Postanowienia ogólne**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych korzystających z ciepła dostarczonego przez Spółdzielnię poprzez zbiorcze sieci i instalacje centralnego ogrzewania i rozliczanych przez Spółdzielnię w oparciu o system podzielników kosztów ciepła.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się każdą osobę / fizyczną i prawną / która dysponuje lokalem na zasadzie odrębnej własności, spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu, najmu i użyczenia.
3. Przez lokal rozumie się każdy lokal mieszkalny i niemieszkalny wyposażony w zbiorczą instalację centralnego ogrzewania.
4. Przez nieruchomość rozumie się budynek, część budynku lub kilka budynków stanowiących jednolitą całość, które zasilane są w ciepło z jednej kotłowni i wyposażone są w liczniki ciepła.
5. Okresem rozliczeniowym jest okres grzewczy trwający od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
6. Za powierzchnię ogrzewaną lokali uważa się powierzchnię użytkową tych lokali, w których zamontowane są grzejniki centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.  
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggi, tarasów, antresoli.
7. W odniesieniu do lokali użytkowych, za powierzchnię ogrzewaną uważa się również wszelkie ciągi i przejścia komunikacyjne w ramach lokalu oraz inne powierzchnie przynależne do lokalu położone poza tym lokalem, ale wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.

#### **III. Jednostki rozliczeniowe**

1. Jednostkami rozliczeniowymi opłat za ciepło jest:

- powierzchnia użytkowa lokali
- wskazanie liczników ciepła w budynkach lub kotłowniach
- wskazanie elektronicznych podzielników kosztów ciepła

#### **IV. Podzielniki kosztów ciepła**

1. Montaż, wymiana, odczyt i rozliczenie podzielników wykonywane jest przez uprawnioną firmę, z którą Spółdzielnia ma zawartą stosowną umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zgodnie z zasadami i sposobem montażu firmy, która jest producentem tych podzielników.
3. Nie montuje się podzielników kosztów ciepła w łazienkach.

#### **V. Koszty ciepła**

1. Do kosztów ciepła zalicza się między innymi:
  - 1.1. koszty nośnika energii cieplnej / olej, gaz /
  - 1.2. koszty energii elektrycznej
  - 1.3. koszty zużycia wody do uzupełnienia zładu centralnego
  - 1.4. koszty amortyzacji kotłowni
  - 1.5. koszty obsługi serwisowej kotłowni, usługi kominiarskie
  - 1.6. koszty napraw i części niezbędnych do wykonania remontów
  - 1.7. podatki, ubezpieczenia urządzeń kotłowni
  - 1.8. środki do utrzymania czystości, do uzdatniania wody
  - 1.9. opłaty ze emisję zanieczyszczeń, za dozór techniczny urządzeń
  - 1.10. koszty płac i narzutów pracowników Spółdzielni zajmujących się dozorem kotłowni.
2. Do kosztów ciepła nie wlicza się kosztów związanych z remontem wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania w budynkach.

#### **VI. Odczyty podzielników kosztów**

1. Odczyty podzielników dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę rozliczeniową.
2. Odczytujący, na żądanie osoby, u której dokonuje odczytów, okazuje dokument identyfikacyjny i upoważnienie do dokonywania odczytów, wystawione przez Spółdzielnię.
3. Odczytujący nie ma prawa pobierać żadnych opłat.
4. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu, uznaje się, że osoba przebywająca w jego lokalu jest władna do podpisania kwitu odczytowego.
5. Użytkownik lokalu potwierdza czytelnym podpisem zgodność oraz sprawność techniczną podzielników.  
Odmowa podpisu bez podania przyczyn w dokumencie odczytowym, powoduje przyjęcie do rozliczenia spisanych jednostronnie jednostek przez odczytującego.

6. O terminie odczytów użytkownicy są powiadamiani poprzez wywieszenie na klatkach schodowych ogłoszeń, co najmniej z 5 – dniowym wyprzedzeniem. Użytkowników lokali użytkowych, które są zlokalizowane poza daną klatką schodową, powiadamia się indywidualnie.
7. Jeżeli odczyt nie dojdzie do skutku z winy użytkownika w I-szym terminie, ustala się drugi termin odczytu. O II-gim terminie odczytu powiadamia się zainteresowanych użytkowników poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.
8. W przypadku, gdy II odczyt nie dojdzie do skutku, ustala się trzeci i ostateczny termin z użytkownikiem poprzez pisemne indywidualne zawiadomienie. Za dokonanie odczytu w III terminie firma rozliczeniowa może obciążyć użytkownika dodatkowymi kosztami, wynikających z tej czynności.
9. W razie, gdy odczyty nie dojdą do skutku w trzech kolejnych terminach, koszty zużycia ciepła przypadające na nieoczytany lokal ustala się wg zasad określonych w rozdziale XII ppkt 1.2.
10. Montaż uzupełniający podzielników lub ich wymiana przeprowadzane są na wniosek użytkownika i na jego koszt.
11. Wprowadzenie nieopomiarowanych lokali do systemu rozliczania wg podzielników lub przejście na rozliczenia ryczałtowe wg powierzchni, albo odwrotnie, następuje z dniem rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego.
12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, wymiany, kontroli i odczytu podzielników jak i plomb na podzielnikach i zaworach na powrotach z grzejników,
  - zapewnienie swobodnego dostępu do podzielników i grzejników
  - ochrony urządzeń i plomb przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o nieprawidłowym działaniu, uszkodzeniu urządzeń oraz plomb.

## **VII. Zasady rozliczania ciepła w oparciu o podzielniki kosztów ciepła.**

1. Rozliczenie kosztów ciepła w oparciu o odczyty podzielników kosztów ciepła i danych otrzymanych ze Spółdzielni, dokonuje firma rozliczeniowa z poszczególnymi użytkownikami lokali.
2. Koszty sporządzonych przez firmę rozliczeniową rozliczeń, pokrywane są i rozliczane z miesięcznych zaliczek wnoszonych przez poszczególnych użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym.
3. Koszty wytworzenia ciepła w danej kotłowni stanowią podstawę indywidualnych rozliczeń ciepła poszczególnych budynków przyłączonych do tej kotłowni.
4. Jednostkowe wartości 1 GJ wytworzonego ciepła w danej kotłowni wylicza się dzieląc całkowity koszt wytworzenia ciepła w danej kotłowni przez sumę wskazań ciepłomierzy wyrażoną w GJ / gigadżulach / zainstalowanych w budynkach podłączonych do tej kotłowni.
5. Koszty zużytego ciepła przez dany budynek oblicza się mnożąc wskazanie ciepłomierza w GJ w danym budynku przez jednostkową wartość dla danej kotłowni dostarczającej ciepło do tego budynku.
6. Koszty każdej nieruchomości rozdziela się na koszty stałe oraz zmienne, a ich procentowy podział ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
7. Koszty stałe dzielone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej w danym budynku i obejmują one koszty niezależne od wielkości zużytego ciepła w

lokalach. Do kosztów stałych zalicza się ciepło zużyte do ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku / klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie i inne /, ciepło zużyte do ogrzewania nieopomiarowanych łazienek i wc oraz uzyskane z pionów centralnego ogrzewania, gałęzek grzejnikowych, rozproszczenia instalacji c.o., ciepło związane ze stratami przesyłowymi.

8. Koszty zmienne dzielone są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ciepła przy uwzględnieniu współczynników korygujących UF zależnych od mocy grzejników, metody montażu i rodzaju podzielników oraz indywidualnych współczynników redukcyjnych LAF związanych z położeniem lokalu w budynku
9. Dla lokali użytkowych współczynnik LAF wynosi 1,0.

### **VIII. Zasady rozliczenia opłat za ciepło na podstawie powierzchni lokali.**

1. Za pisemną zgodą większości użytkowników lokali w danym budynku, dopuszcza się zamiennie rozliczenie opłat za ciepło na podstawie powierzchni lokali.
2. Rozliczenie opłat za ciepło na podstawie powierzchni lokali następuje w oparciu o poniesione przez budynek koszty zużytego ciepła, które wylicza się wg zasad określonych w rozdziale VII pkt 3, 4 i 5.
3. Koszty ciepła danego budynku dzielone są na ogólną powierzchnię ogrzewaną budynku, o której mowa w rozdziale II pkt 6 i 7, a otrzymana w ten sposób cena jednostkowa ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni w powiązaniu z powierzchnią danego lokalu stanowi całkowity koszt ogrzania tego lokalu w okresie rozliczeniowym.
4. Do lokali rozliczonych na podstawie powierzchni, nie stosuje się współczynników związanych z położeniem lokalu w budynku.
5. Nadpłaty i niedopłaty rozliczane są wg zasad określonych w rozdziale X pkt 1-6, a reklamacje wg zasad określonych w rozdziale X pkt 7-10.

### **IX. Zaliczki na pokrycie kosztów ciepła**

1. Przez okres grzewczy, niezależnie od przyjętej metody rozliczania ciepła, użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu, której wielkość wylicza się w oparciu o powierzchnię lokali i zaliczkową stawkę ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
2. Wysokość zaliczkowej stawki ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni i jej zmiany zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Dla użytkowników lokali niemieszkalnych /użytkowych/ wysokość miesięcznej zaliczkowej stawki ogrzania o której mowa w punkcie 2, zwiększa się do 30 %.

### **X. Końcowe wyniki rozliczenia opłat za ciepło przeznaczone do ogrzania lokali**

1. Rozliczenie opłat za ciepło dokonywane jest raz w roku, po zakończonym okresie rozliczeniowym, najpóźniej do końca I-go półrocza.
2. Po dokonaniu rozliczenia, Spółdzielnia przekazuje użytkownikom indywidualne rozliczenie lokalu zawierające wysokość kosztów, wielkość wniesionych zaliczek oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia kwota miesięcznych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów ciepła, to powstałą nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu opłat za c.o. oraz z tytułu należności za używanie lokalu, przy czym w pierwszej kolejności rozliczeniu podlegają zobowiązania najstarsze. Nadpłata nie może jednak zostać zaliczona na poczet zaległości spornych między stronami tj. takich, co do których toczy się spór sądowy, lub co do których użytkownik na piśmie wniósł przed dokonaniem rozliczeniem zastrzeżenia co do ich istnienia lub wysokości.  
Od nadpłat użytkownikom nie przysługują roszczenia odsetkowe.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia kwota wniesionych zaliczek jest mniejsza niż poniesione koszty ciepła, to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do 15-tego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie. W przypadku zwłoki we wnoszeniu dopłaty należne są odsetki w wysokości ustawowej.
5. Niedotrzymanie terminów spłaty niedopłaty za ciepło powoduje naliczanie odsetek ustawowych.
6. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację dotyczącą rozliczenia, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji, zobowiązana jest rozpatrzyć reklamację i udzielić pisemnej odpowiedzi o sposobie jej załatwienia.
7. Reklamacje składane po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.
8. Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje biegu rozliczeń.
9. Odmowa przyjęcia lub nieodebranie rozliczenia, czy też niezamieszkiwanie użytkownika w lokalu, którego rozliczenie dotyczy nie wstrzymuje rozliczenia. ani nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

**XI. Rozliczenie opłat za ciepło przeznaczone na przygotowanie ciepłej wody użytkowej / c.w.u. /**

1. Okresem rozliczeniowym opłat za ciepło przeznaczone na przygotowanie c.w.u. jest kwartał.
2. Zaliczkową jednostkową cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wylicza się jako stosunek ilości ciepła dostarczonego na przygotowaniu c.w.u. wykazanego przez licznik ciepła dla c.w.u. i jednostkową cenę 1 GJ przez łączną ilość zużytej w m<sup>3</sup> c.w.u. w lokalach wykazanej przez wodomierze c.w.u. zamontowane w tych lokalach.
3. Miesięczną zaliczkę związaną z przygotowaniem c.w.u. wylicza się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu, jednostkową cenę podgrzania m<sup>3</sup> i ryczałtową ilość c.w.u. wynosząca 3 m<sup>3</sup> na 1 osobę / miesięcznie.

4. Rozliczenie c.w.u. dokonywane jest w oparciu o zaliczkową jednostkową cenę podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody i ilość zużytej ciepłej wody wykazanej przez wodomierz c.w.u. zainstalowany w lokalu w powiązaniu z wniesionymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na przygotowanie c.w.u.
5. Po dokonaniu rozliczenia, Spółdzielnia przekazuje użytkownikom indywidualne rozliczenie zawierające wysokość kosztów, wielkość wniesionych zaliczek oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
6. Nadpłaty i niedopłaty mają być uregulowane do 15-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie.
7. Reklamacje wnoszone są i rozpatrywane wg zasad określonych w rozdz. X pkt 7 – 10.

## **XII. Postanowienia końcowe.**

1. Przy rozliczeniu lokali w których użytkownik :
  - 1.1. Odmówił zamontowania podzielników kosztów ciepła, ustala się koszty ogrzewania lokalu, wg należnej rocznej zaliczki wnoszonej w okresach miesięcznych, powiększone o 200 %.
  - 1.2. Uniemożliwił dokonanie odczytów podzielników ciepła, poprzez odmowę udostępnienia lokalu, brakiem dostępu do podzielnika, nieobecność w wyznaczonych terminach odczytowych – ustala się koszty ogrzewania lokalu, wg należnej rocznej zaliczki wnoszonej w okresach miesięcznych , powiększonych o 150 %.
  - 1.3. Uszkodził podzielniki lub ich plomby, albo zdemontował lub przesunął w inne miejsce niż były pierwotnie zgodnie z instrukcją montażową zamontowane – ustala się koszty ogrzewania lokalu jak w punkcie 1.2.
  - 1.4. Samowolnie zwiększył moc grzejnika nieopomiarowanego w łazience – niezależnie od dokonanego rozliczenia ciepła, ustala się dodatkowe koszty ogrzewania w wysokości 50 % rocznej zaliczki.
  - 1.5. Uszkodził plomby na zaworach powrotnych grzejników – niezależnie od dokonanego rozliczenia ciepła , ustala się dodatkową opłatę w wysokości 200 zł od każdej uszkodzonej lub zerwanej plomby.
  - 1.6. Dokonał wymiany grzejników na grzejniki bez zamontowanych na nich podzielników kosztów ciepła, do rozliczenia ustala się koszty ogrzewania lokalu, wg należnej zaliczki wnoszonej w okresach miesięcznych, powiększone o 200 %.
2. W przypadku dokonania, na wniosek użytkownika, wymiany grzejników uzgodnionych ze Spółdzielnią , firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów , przemontowania i przeprogramowania podzielników na koszt tego użytkownika.
3. W przypadku zmiany użytkownika / zbycie lokalu. zamiana , darowizna / w trwającym okresie grzewczym/ rozliczeniowym / , końcowe rozliczenie opłat za ciepło obciąża użytkownika obejmującego lokal.
4. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zaistniałych uszkodzeniach urządzeń centralnego ogrzewania tj. grzejników,

plomb, zaworów i głownic termostatycznych , podzielników, instalacji c.o. itp.

5. Uszkodzenia wynikłe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie, a uszkodzenia wynikłe z winy użytkownika, usuwane są na jego koszt.
6. Decyzje o rozpoczęciu oraz o zakończeniu ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni , biorąc pod uwagę aktualne warunki pogodowe, przy czym jeśli temperatura na przełomie miesiąca września i października przez co najmniej 3 kolejne dni o godz. 19<sup>00</sup> spadnie poniżej +12° C i prognozy przewidują dalsze spadki temperatury - ogrzewanie zostaje uruchomione, a jeśli temperatura w okresie miesiąca kwietnia przekroczy + 10° C o godz. 19<sup>00</sup> przez kolejne 3 dni i prognozy przewidują wzrost temperatury - ogrzewanie zostaje wyłączone.
7. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy uchwałą nr 10 z dnia 27.04.2010 i obowiązuje od okresu rozliczeniowego 2010r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
**Halina Adamczyk**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
**Henryk Jacukowicz**